

平成 30 年度「FP・金融機関職員のための宅建合格テキスト」追加資料②

株式会社 きんざい

- ※ 合格テキストの 164～171 ページ準拠した変更です（一部異なります）。
- ※ 省庁等の発表資料のデータの関係上、一部合格テキストと統計の繋がりが無い図表等もあります。
- ※ 統計は、問 48 に 1 問出題されます。

① 地価の動向（平成 30 年地価公示）

（1）平成 30 年地価公示の概要

平成 29 年 1 月以降の 1 年間の地価は、以下のとおりである。

- ① 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年横ばいから 10 年ぶりに上昇に転じた。商業地は 3 年連続の上昇、工業地は 2 年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。全用途平均は 3 年連続の上昇となった。（全国平均対前年変動率：住宅地+0.3%、商業地+1.9%）
- ② 三大都市圏をみると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。（三大都市圏対前年変動率：住宅地+0.7%、商業地+3.9%）
- ③ 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地及び工業地は 26 年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱して横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市では、全ての用途で上昇し、上昇基調を強めている。（地方圏対前年変動率：住宅地-0.1%、商業地+0.5%）

（2）地価公示価格の変動率推移

- ① 全国平均
住宅地の平均変動率が 10 年ぶりに上昇に転じた。商業地及び全用途平均は、3 年連続で上昇。
- ② 三大都市圏
住宅地・商業地ともに各圏域で上昇。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。
- ③ 地方圏
住宅地は下落幅縮小が継続。商業地は 26 年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱した。

地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
全 国	1.3	▲ 1.6	▲ 0.2	0.0	0.3	3.8	▲ 2.1	0.9	1.4	1.9
三 大 都 市 圏	4.3	▲ 0.6	0.5	0.5	0.7	10.4	▲ 0.5	2.9	3.3	3.9
東 京 圏	5.5	▲ 0.7	0.6	0.7	1.0	12.2	▲ 0.5	2.7	3.1	3.7
大 阪 圏	2.7	▲ 0.9	0.1	0.0	0.1	7.2	▲ 0.5	3.3	4.1	4.7
名 古 屋 圏	2.8	0.0	0.8	0.6	0.8	8.4	▲ 0.3	2.7	2.5	3.3
地 方 圏	▲ 1.8	▲ 2.5	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 1.4	▲ 3.3	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5
地 方 四 市	1.2	▲ 0.2	2.3	2.8	3.3	10.7	▲ 0.3	5.7	6.9	7.9
そ の 他	▲ 2.2	▲ 2.8	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4

	工業地					全用途				
	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示	20公示	25公示	28公示	29公示	30公示
全 国	0.5	▲ 2.2	0.0	0.3	0.8	1.7	▲ 1.8	0.1	0.4	0.7
三 大 都 市 圏	4.1	▲ 1.1	0.9	1.0	1.5	5.3	▲ 0.6	1.1	1.1	1.5
東 京 圏	4.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.3	6.7	▲ 0.6	1.1	1.3	1.7
大 阪 圏	4.1	▲ 1.7	0.4	0.6	1.3	3.4	▲ 0.9	0.8	0.9	1.1
名 古 屋 圏	3.3	▲ 1.1	0.1	0.1	0.2	3.8	▲ 0.1	1.3	1.1	1.4
地 方 圏	▲ 2.1	▲ 3.2	▲ 0.9	▲ 0.4	0.2	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
地 方 四 市	▲ 0.3	▲ 1.8	1.8	2.6	3.3	3.4	▲ 0.3	3.2	3.9	4.6
そ の 他	▲ 2.2	▲ 3.4	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 2.3	▲ 3.0	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と変動幅同一

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。

「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。

「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	30公示			30公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.5	0.5	1.0	1.5	1.8	3.4
三大都市圏	0.4	0.5	1.0	2.2	2.4	4.7
東京圏	0.6	0.7	1.3	2.1	2.2	4.4
大阪圏	0.1	0.2	0.3	2.7	3.2	6.1
名古屋圏	0.6	0.7	1.3	1.9	1.7	3.7
地方圏	0.5	0.5	1.1	0.8	1.0	1.9
地方四市	2.3	2.0	4.4	4.4	5.5	10.2
その他	0.3	0.3	0.7	0.3	0.5	0.8

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,652地点。うち住宅地1,151地点、商業地501地点。）での集計である。
30公示前半：平成29年1月1日～平成29年7月1日の変動率
30公示後半：平成29年7月1日～平成30年1月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。
「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

出典

「国土交通省 土地総合情報ライブラリー 地価公示」（平成30年地価公示）

URL：<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

② 新設住宅着工戸数の動向（平成29年）

全体概要として、平成29年の新設住宅着工は、貸家及び分譲住宅は増加したが、持家が減少したため、全体で減少となった。

（1）総戸数

- ①平成29年の新設住宅着工戸数は964,641戸。
- ②前年比では0.3%減となり、3年ぶりの減少。
- ③新設住宅着工床面積は77,515千㎡、前年比0.9%減、昨年の増加から再びの減少。

（2）利用関係別戸数

①持家

平成29年の持家は284,283戸（前年比2.7%減、昨年の増加から再びの減少）

②貸家

平成 29 年の貸家は 419,397 戸（前年比 0.2%増、6 年連続の増加）

③分譲住宅

平成 29 年の分譲住宅は 255,191 戸（前年比 1.9%増、3 年連続の増加）

- ・マンションは 114,830 戸（同 0.2%増、昨年減少から再びの増加）
- ・一戸建住宅は 138,189 戸（同 3.3%増、2 年連続の増加）

出典

「国土交通省 建築着工統計調査報告」（平成 29 年計分）

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000735.html

【参考】 新設住宅着工戸数（平成 29 年度（平成 29 年 4 月～平成 30 年 3 月））

全体概要として、平成 29 年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると、全体で 2.8%の減少となった。

（1）総戸数

- ①平成 29 年度の新設住宅着工戸数は 946,396 戸。
- ②前年度比では 2.8%減となり、3 年ぶりの減少。
- ③新設住宅着工床面積は 75,829 千㎡，前年度比 3.7%減，3 年ぶりの減少。

（2）利用関係別戸数

①持家

29 年度の持家は 282,111 戸（前年度比 3.3%減、3 年ぶりの減少）

②貸家

29 年度の貸家は 410,355 戸（前年度比 4.0%減、3 年ぶりの減少）

③分譲住宅

29 年度の新設住宅は 248,495 戸（前年度比 0.3%減、3 年ぶりの減少）

- ・マンションは 108,278 戸（同 3.6%減、2 年連続の減少）
- ・一戸建住宅は 137,849 戸（同 2.3%増、3 年連続の増加）

出典

「国土交通省 建築着工統計調査報告」（平成 29 年度分）

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000754.html

③ 土地取引件数の動向（平成 29 年）

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成 29 年の全国の土地取引件数は 132 万件となり、前年に比べると 2.1% 増となった。（3 年連続の増加）

年	平成 19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年
取引件数 (万件)	141.5	129.4	117.9	115.4	113.6	120.4	128.1	125.7	128.7	129.1	131.8

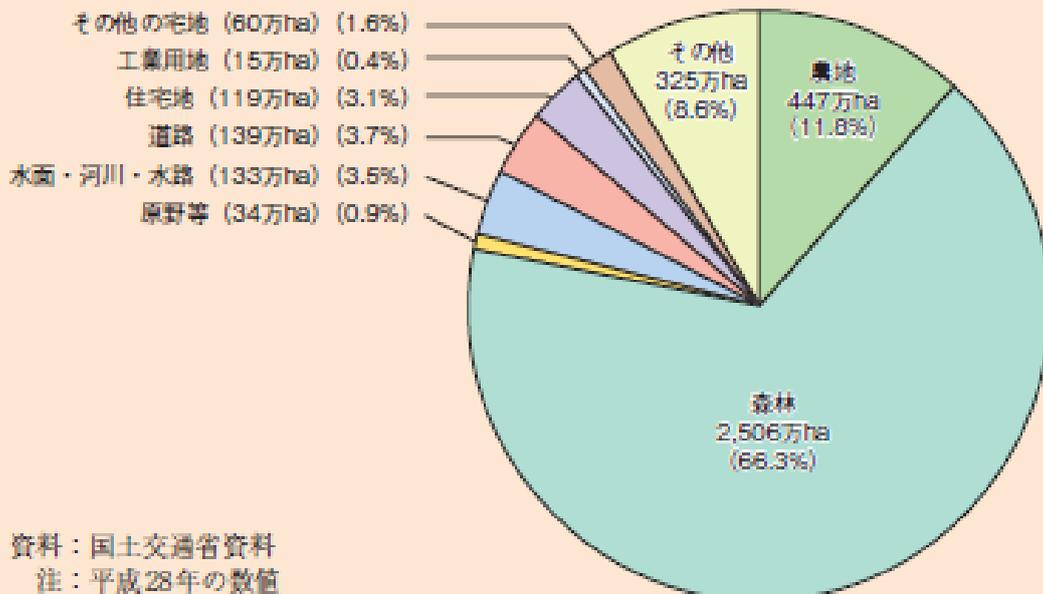
出典

「国土交通省 平成 30 年版 土地白書」

URL : <http://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html>

④ 国土利用の現況（平成 28 年）

- ①平成 28 年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha である。
- ②このうち森林が約 2,506 万 ha と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して 447 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 194 万 ha、道路は約 139 万 ha、水面・河川・水路が約 133 万 ha、原野等が約 34 万 ha となっている。



(万 ha、%)

調査年 区分 地目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成27年			平成28年		
	全国	三大都市圏	地方圏															
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	447 (11.8)	56 (10.4)	391 (12.1)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,505 (66.3)	324 (60.4)	2,181 (67.3)	2,506 (66.3)	314 (58.5)	2,192 (67.6)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)	34 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)
4. 水田・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	133 (3.5)	19 (3.6)	114 (3.5)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.2)	110 (3.4)	139 (3.7)	28 (5.3)	111 (3.4)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	194 (5.1)	64 (11.9)	130 (4.0)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	119 (3.1)	40 (7.5)	79 (2.4)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	325 (8.6)	55 (10.2)	271 (8.4)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省資料

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注4：() 内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注5：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした

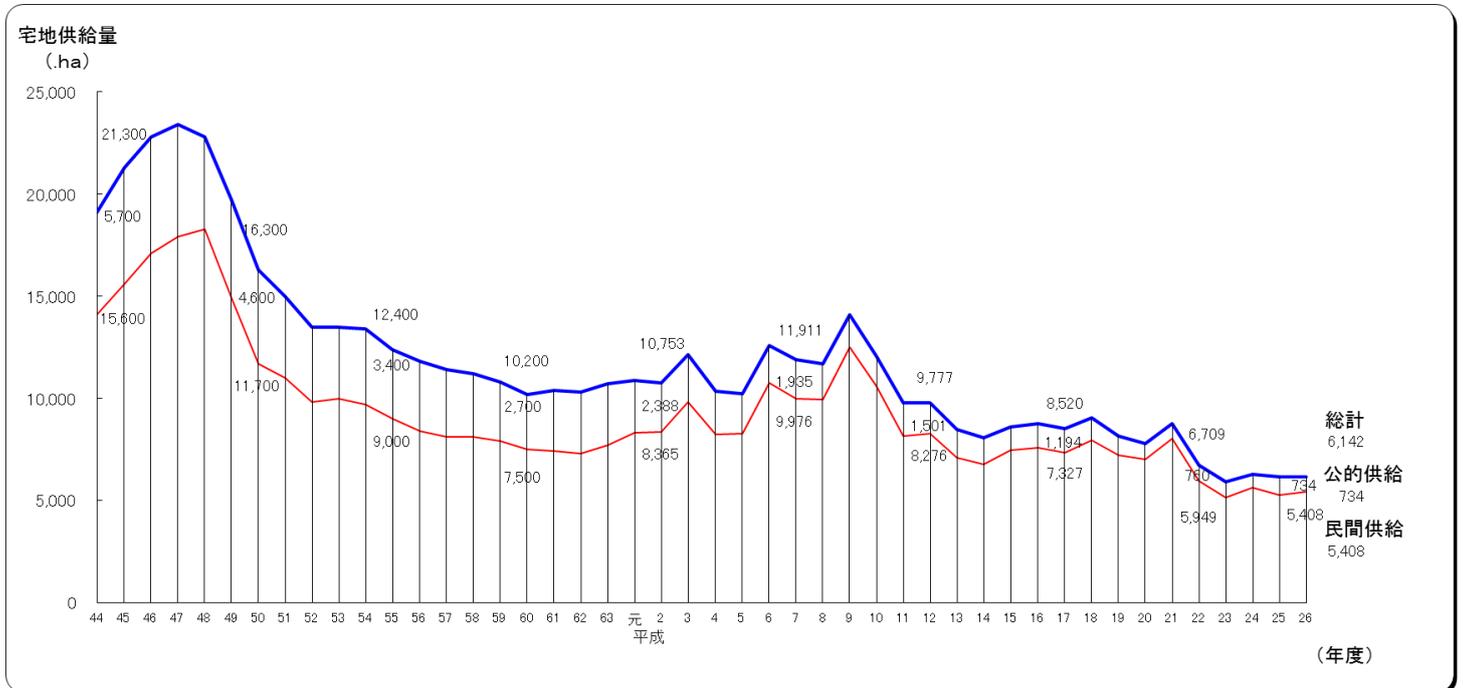
出典

「国土交通省 平成30年版 土地白書」

URL : <http://www.mlit.go.jp/common/001238039.pdf>

5 宅地供給量の推移

※合格テキストの内容が最新です。



注1) 昭和44年から昭和63年の間、M.G (ミディアムグロス=住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を含めたもの) により推計を行っていたが、平成元年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

注2) 公的供給とは、UR、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

注3) 民間供給とは、上記以外の事業者による供給を含む。

注4) 岩手県、宮城県及び福島県においては、平成23～25年度の宅地供給量について農地及び林地から住宅用地への転用面積を計上している。

出典

「国土交通省 平成29年度 住宅経済関連データ」

URL : http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

⑥ 指定流通機構の活用状況（平成 28 年度）

- ①平成 28 年度の不動産業の売上高は、42 兆 9,824 億円（対前年比 9.1%増）である。
- ②不動産業の売上高は、平成 19 年度～21 年度まで 3 年連続で増加したが、その後 22 年度～24 年度まで 3 年連続のマイナスとなり、25 年度にはプラスに転じて 26 年度は再びマイナス、そして 27 年度はまたプラスとなり、28 年度は 2 年連続の増加である。
- ③平成 28 年度の不動産業の経常利益は、5 兆 3,318 億円（対前年比 24%増）である。
- ④不動産業の経常利益は、平成 23 年度～24 年度の 2 年連続のマイナスから 25 年度に前年比 32.7%増の大幅増に転じて 26 年度も前年比 12.9%増と 2 年連続の増加となったが、27 年度はマイナスに転じ、28 年度は再びプラスに転じている。

出典

「財務省 平成 28 年度 法人企業統計調査 平成 29 年 9 月 1 日」

URL : <https://www.mof.go.jp/pri/reference/ssc/results/h28.pdf>

※平成 30 年本試験対策としての最新データと考えられる。

⑦ 宅地建物取引業・取引士数等の推移（平成 28 年度）

- ①平成 29 年 3 月末（平成 28 年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2,431 業者、知事免許が 120,985 業者で、全体では 123,416 業者となっており、対前年度比では、大臣免許が 74 業者（3.1%）、知事免許が 93 業者（0.1%）それぞれ増加となっている。全体では 167 業者（0.1%）増加し、3 年連続の増加となった。
- ②平成 28 年度末における宅地建物取引士の登録者数は、全国で 1,004,662 人である。
- ③平成 28 年度における宅地建物取引業者への監督処分件数は合計 251 件であり、内訳は免許取消処分 168 件、業務停止処分 55 件、指示処分 28 件である。

平成29年9月22日
土地・建設産業局不動産課

平成28年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果

宅地建物取引業法に基づく国土交通省（各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局）及び各都道府県における免許、監督処分の実施状況についてとりまとめました。

1. 宅地建物取引業者の状況

平成29年3月末（平成28年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,431業者、知事免許が120,985業者で、全体では123,416業者となっている。

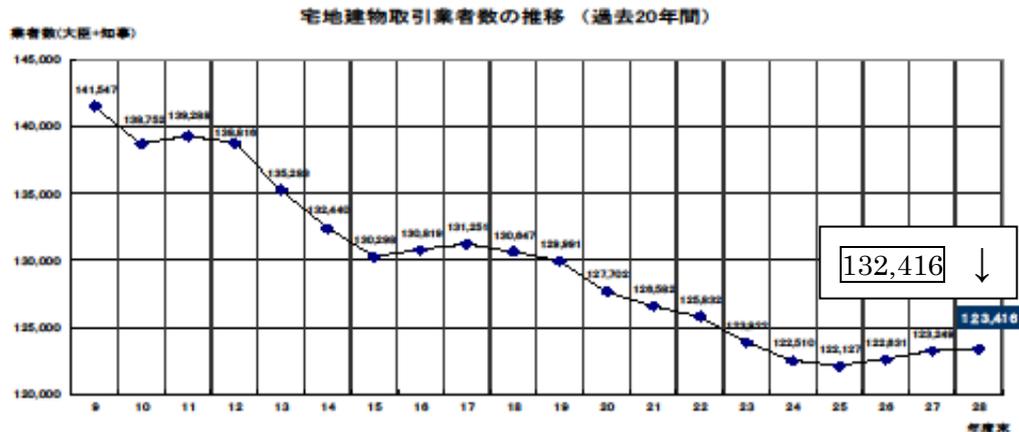
対前年度比では、大臣免許が74業者（3.1%）、知事免許が93業者（0.1%）それぞれ増加となっている。全体では167業者（0.1%）増加し、3年連続の増加となった。【表-1、図-1】

【表-1】 宅地建物取引業者数の推移（過去10年間）

区分 年度	大臣免許			知事免許			合計		
	法人	個人	計	法人	個人	計	法人	個人	計
19年度	2,319	2	2,321	104,122	23,548	127,670	106,441	23,550	129,991
20年度	2,256	2	2,258	102,885	22,559	125,444	105,141	22,561	127,702
21年度	2,151	2	2,153	102,466	21,963	124,429	104,617	21,965	126,582
22年度	2,123	1	2,124	102,482	21,226	123,708	104,605	21,227	125,832
23年度	2,130	2	2,132	101,611	20,179	121,790	103,741	20,181	123,922
24年度	2,136	1	2,137	101,027	19,346	120,373	103,163	19,347	122,510
25年度	2,197	1	2,198	101,218	18,711	119,929	103,415	18,712	122,127
26年度	2,270	1	2,271	102,200	18,160	120,360	104,470	18,161	122,631
27年度	2,356	1	2,357	103,273	17,619	120,892	105,629	17,620	123,249
28年度	2,430	1	2,431	104,064	16,921	120,985	106,494	16,922	123,416

※各年度末時点における業者数として集計

【図-1】



出典

「国土交通省 平成28年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果 平成29年9月22日」

URL：http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000156.html

※平成30年本試験対策としての最新データと考えられる。

8 指定流通機構の状況（平成 29 年度）

（1）指定流通機構制度の概要

指定流通機構制度は、一定の媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、国土交通大臣が指定する不動産流通機構に不動産物件情報を登録し、オンラインシステム（レインズ）を通じて物件情報の交換を行うことを義務付けるもので、平成 2 年 5 月より実施されている。現在、全国で 4 指定流通機構が不動産取引に活用されており、これにより、迅速な不動産取引の成立や、適正な価格付け等が期待される。

（2）指定流通機構の活用状況

- ①平成 29 年度の新規登録件数の合計は、5,393,553 件（前年度比 0.2%増）に増え、月平均 449,463 件の物件登録がなされている。内訳は、売り物件 1,621,702 件（前年度比 0.02%増）、賃貸物件 3,771,851 件（前年度比 0.3%増）となった。
- ②平成 29 年度末現在の総登録件数は、825,429 件（前年度末比 1.4%減）で、このうち売り物件が 329,959 件（全体の 40.0%）、賃貸物件が 495,470 件（全体の 60.0%）であり、15 年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。
- ③平成 29 年度の成約報告件数（売り物件）は、179,289 件（前年度比 0.4%増）で、これを同年度の新規登録件数で除して求めた成約報告率は、11.1%（前年度比 0.04 ポイント増）となっている。
- ④平成 29 年度末現在の会員数は 134,699 会員で、前年度末比 0.8%増は、5 年連続の増加である。

出展

「公益財団法人不動産流通推進センター 指定流通機構の活用状況について（平成 29 年度分）」

URL : https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_h29.pdf

【統計以外での改正情報】

2 章 3 節 不動産取得税

- ・ 104 ページ、不動産取得税の「軽減税率」及び「宅地の課税標準の特例」の期限は、平成 30 年 3 月 31 日から平成 33 年 3 月 31 日まで延長されました。